
Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Recommandations pour l'adaptation des loyers et la conclusion de nouveaux baux

Ces recommandations s'appliquent aux coopératives d'habitation du personnel de la Confédération qui bénéficient de moyens mis à disposition par la Confédération ou de prêts PUBLICA ou encore qui ont conclu un contrat de superficie avec la Confédération.

Janvier 2019



Bail à loyer

Il est recommandé de mentionner, dans les baux à loyer, les éléments suivants :

- La construction / rénovation des locaux d'habitation a été subventionnée par la Confédération. La fixation et le contrôle du loyer sont régis par les dispositions de l'ordonnance du DEFR du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (O DEFR).
- L'Office fédéral du logement est compétent en matière de contestation de loyer. Conformément au code des obligations (CO), le contrôle des frais accessoires incombe aux autorités de conciliation en matière de baux à loyer.

la motivant et en indiquant les voies de recours, au moins 10 jours avant le début du délai de résiliation (art. 12 OLOG).

Les motifs principaux d'une hausse de loyer sont :

- une couverture insuffisante des coûts ;
- une augmentation des coûts (p. ex. en raison d'un assainissement ou d'un projet de rénovation) ;
- des prestations supplémentaires du bailleur (p. ex. agrandissement de la chose louée ou construction d'un ascenseur).

En principe, une baisse de loyer est possible en tout temps. Il est recommandé de la motiver par écrit.

Frais accessoires

Fixation du loyer

Les coopératives louent en principe leurs logements à des prix raisonnables (art. 1 O DEFR).

Dans la fixation du loyer initial et l'adaptation du loyer du bail en cours, elles prennent en compte les coûts énumérés à l'art. 8, al. 2, O DEFR, à savoir :

- les intérêts sur le capital propre et le capital emprunté (le taux d'intérêt sur le capital propre ne doit pas dépasser le taux usuel des hypothèques de 1^{er} rang) ;
- les rentes de droit de superficie ;
- les amortissements ;
- les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation ;
- les frais de gestion ;
- le supplément-risque ;
- les charges et les impôts liés à la chose (p. ex. les impôts fonciers et les primes d'assurance des bâtiments).

Le total de ces coûts constitue la limite supérieure du loyer admissible. Lorsqu'on détermine le loyer, il est en principe permis de fixer des suppléments ou des réductions de loyer en fonction des qualités particulières des logements (art. 8, al. 7, O DEFR).

Par contre, il n'est pas permis de fixer le loyer compte tenu de critères définis dans le code des obligations (CO), tels que celui des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier prévu à l'art. 269a CO (art. 253b, al. 3, CO en lien avec l'art. 2, al. 2, OBLF).

Les frais accessoires sont comptés séparément aux locataires, selon les dépenses faites. Sont déterminants à cet égard les art. 257a et 257b CO (art. 13 OBLF). Les frais accessoires ne doivent être payés que s'ils ont été convenus spécialement dans le bail. Il est par conséquent recommandé de recenser les postes en question d'une manière précise (art. 257a, al. 2, CO).

Peuvent notamment être convenus les frais accessoires suivants :

- l'eau consommée ;
- les frais d'épuration des eaux usées et d'élimination des déchets ;
- la conciergerie ;
- le nettoyage des escaliers ;
- l'entretien du jardin ;
- le raccordement de la radio et de la télévision ;
- les frais d'électricité des locaux communs ;
- la contribution à l'éclairage public ;
- les primes des coopératives de cautionnement ;
- les frais d'entretien des systèmes de chauffage et d'eau chaude ;
- les frais d'entretien des locaux communs ;
- les frais d'entretien des ascenseurs.

Le bailleur doit, à la demande d'un locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives et lui communiquer les clés de répartition des charges (art. 8 OBLF).

Une modification des frais accessoires peut intervenir en tout temps pour le prochain terme de résiliation. Elle doit être annoncée et motivée au moins 10 jours avant le début du délai de résiliation au moyen de la formule agréée par le canton mentionnée à l'art. 269d CO. Elle peut porter par exemple sur l'augmentation des acomptes ou l'introduction de nouveaux postes de frais accessoires (art. 269d, al. 3, CO).

Adaptation du loyer

Les adaptations du loyer en cours de bail se fondent en général sur les coûts énumérés à l'art. 8, al. 2, O DEFR.

Le bailleur peut faire valoir une hausse de loyer au plus tôt à partir du prochain terme de résiliation. Il est tenu d'aviser par écrit le locataire de l'augmentation de loyer, en

Voies de droit

L'Office fédéral du logement est compétent en matière de contestation de loyer. Il tente d'amener les parties à un accord. Si aucun accord n'est trouvé, il prend une décision (art. 9, al. 1, O DEFR). Chacune des parties peut contester le loyer en tout temps, c'est-à-dire sans devoir respecter de délai.

Les autorités de conciliation en matière de baux à loyer ont compétence pour contrôler les frais accessoires (art. 9, al. 4, O DEFR). Elles sont également compétentes pour tout autre litige qui ne concerne pas la fixation du loyer selon l'art. 8 O DEFR (p. ex. protection contre les congés, défaut de l'objet, problèmes de paiement).

L'adresse des autorités de conciliation figure dans l'annuaire téléphonique et sur le site www.ch.ch; elle peut aussi être obtenue auprès de l'administration communale.

Liste des lois et des ordonnances

<u>CO</u>	Code des obligations (RS 220)
<u>OBLF</u>	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11)
<u>O DEFR</u>	Ordonnance du DEFR sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (RS 842.18)
<u>OLOG</u>	Ordonnance sur le logement (RS 842.1)

Informations complémentaires

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

www.ofl.admin.ch > Aide au logement > Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

© OFL, Janvier 2019